

УДК 332.87

ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ: СПЕЦИФИЧЕСКИЕ СВОЙСТВА И ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СУЩНОСТЬ

HOUSING AND UTILITY SERVICES: SPECIFIC PROPERTIES AND ECONOMIC ESSENCE

©Ларин С. Н.

канд. техн. наук

Центральный экономико-математический институт РАН

г. Москва, Россия, sergey77707@rambler.ru

©Larin S.

Ph.D., Central Economic Mathematical Institute RAS

Moscow, Russia, sergey77707@rambler.ru

Аннотация. Выбор темы данной работы определяется высокой социальной значимостью и важностью сферы жилищно-коммунального хозяйства для развития отечественной экономики в условиях действия санкционных ограничений. В качестве предмета исследования был выбран современный комплекс жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых собственникам и нанимателям жилья экономическими субъектами сферы жилищно-коммунального хозяйства. Основная цель этой работы заключалась в обосновании экономической сущности жилищно-коммунальных услуг применительно к деятельности экономических субъектов сферы жилищно-коммунального хозяйства, направленной на их предоставление собственникам и нанимателям жилья.

Методология проведения работы основывалась на анализе основных положений действующих нормативно-законодательных документов, а также системном анализе общих и специфических свойств жилищно-коммунальных услуг.

В ходе проведения исследований был получен ряд научно-значимых результатов, а именно: определены важность и значимость сферы жилищно-коммунального хозяйства на современном этапе развития российской экономики; проведен краткий анализ изменений действующего порядка предоставления комплекса ЖКУ собственникам и нанимателям жилья; выявлены принципиальные отличия общих и специфических свойств жилищно-коммунальных услуг; обоснована экономическая сущность жилищно-коммунальных услуг, которая связана с их предоставлением собственникам и нанимателям жилья экономическими субъектами сферы жилищно-коммунального хозяйства.

Полученные результаты могут быть использованы в деятельности экономических субъектов сферы жилищно-коммунального хозяйства, непосредственно связанной с предоставлением ими собственникам и нанимателям жилья комплекса жилищно-коммунальных услуг.

Обоснование экономической сущности жилищно-коммунальных услуг позволит экономическим субъектам сферы жилищно-коммунального хозяйства повысить качество их предоставления конечным пользователям после проведения комплексной модернизации и внедрения инновационных технологий управления инфраструктурой этой сферы.

Abstract. The choice of the topic of this work is determined by the high social importance and importance of the sphere of housing and communal services for the development of the domestic economy in the face of sanctions restrictions. As a subject of research, a modern complex of housing and communal services, provided to owners and tenants of housing by economic entities in

the sphere of housing and communal services, was chosen. The main purpose of this work was to substantiate the economic essence of housing and communal services in relation to the activities of economic entities in the sphere of housing and communal services, aimed at providing them to owners and tenants of housing.

The methodology of the work was based on an analysis of the main provisions of the current regulatory and legislative documents, as well as a systematic analysis of the general and specific properties of housing and communal services.

During the research a number of scientifically significant results were obtained, namely: importance and significance of the sphere of housing and communal services at the present stage of the development of the Russian economy have been determined; brief analysis of the changes in the current procedure for providing housing and communal services to owners and tenants of housing; revealed fundamental differences between the general and specific properties of housing and communal services; substantiated the economic essence of housing and communal services, which is associated with their provision to owners and tenants of housing by economic entities in the sphere of housing and communal services.

The obtained results can be used in the activities of economic entities in the sphere of housing and communal services, directly related to the provision of a complex of housing and communal services to owners and tenants of housing.

The rationale for the economic essence of housing and communal services will allow economic entities in the sphere of housing and communal services to improve the quality of their provision to end users after comprehensive modernization and introduction of innovative technologies for managing the infrastructure of this sphere.

Ключевые слова: сфера жилищно–коммунального хозяйства, собственники жилья, жилищно–коммунальные услуги, специфические свойства, экономическая сущность.

Keywords: sphere of housing and communal services, owners of housing, housing and utility services, specific properties, economic essence.

Предприятия сферы жилищно–коммунального хозяйства (ЖКХ) как ее экономические субъекты посредством сетевой инфраструктуры обеспечивают практически все население нашей страны в лице собственников и нанимателей жилья комплексом жизненно важных жилищно–коммунальных услуг (ЖКУ), а именно: холодным и горячим водоснабжением, отоплением, водоотведением, поставкой электроэнергии, текущим содержанием жилищного фонда и придомовых территорий в надлежащем состоянии и др. В состав экономических субъектов сферы ЖКХ входит порядка 52 тысяч предприятий и организаций, осуществляющих более 20 видов хозяйственной деятельности. Функционирование экономических субъектов сферы ЖКХ обеспечивает занятость более 3,5 млн чел. трудоспособного населения нашей страны. Годовой оборот этой сферы превышает 4,1 трлн руб., что эквивалентно 5,7% валового внутреннего продукта (ВВП) России. Поэтому неслучайно сфера ЖКХ входит в число ведущих отраслей российской экономики (1).

В данной статье будут рассмотрены порядок и особенности предоставления ЖКУ конечным пользователям — собственникам и нанимателям жилья, а также раскрыта специфические свойства ЖКУ и определена их экономическая сущность применительно к современным условиям развития российской экономики.

Основная часть

1. Порядок предоставления ЖКУ собственникам и нанимателям жилья.

Предоставление ЖКУ собственникам и нанимателям жилья в многоквартирных жилых домах (МКЖД) осуществляется в соответствии с рядом нормативно–законодательных актов.

Так, с 27 февраля 2017 года вступила в силу новая редакция Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов») (2). В этом документе определен товарный характер предоставления ЖКУ, их форма и порядок, а также их потребительские свойства, которые должны соответствовать установленным нормативам, а именно:

- по снабжению теплом (обеспечивать температуру воздуха в жилых помещениях не ниже установленных нормативов при условии утепления помещений в соответствии с действующими нормами и правилами);

- по снабжению электрической энергией (обеспечивать соответствие параметров электрической энергии требованиям действующих стандартов);

- по снабжению холодной водой (обеспечивать соответствие параметров подаваемой воды действующим гигиеническим требованиям и стандартам по физическим свойствам и химическому составу, а также расчетному расходу воды в точке забора ее фактическому расходу по приборам домового учета);

- по снабжению горячей водой (обеспечивать соответствие параметров подаваемой воды действующим гигиеническим требованиям по составу, физическим свойствам и химическому составу, температуре нагрева воды, а также расчетному расходу воды в точке забора ее фактическому расходу по приборам домового учета);

- по отведению сточных вод (обеспечивать бесперебойное отведение сточных вод из жилых помещений, в том числе путем использования резервных источников питания в случае возникновения аварийных ситуаций с питанием основного оборудования).

Согласно основным положениям этих документов меняется порядок предоставления ЖКУ по снабжению электрической энергией. Так, в соответствии с действующим законодательством экономический субъект сферы ЖКХ, обеспечивающий снабжение электрической энергией, может быть исполнителем ЖКУ в случаях, непосредственно указанных в Правилах. При этом экономический субъект сферы ЖКХ, обеспечивающий снабжение электрической энергией, на договорной основе отвечает за качество предоставления этой услуги только до условной границы, которая разделяет элементы инженерных систем внутри МКЖД и централизованных сетей подачи электрической энергии.

Кроме этого, в новых нормативно-законодательных документах установлена норма, в соответствии с которой потребитель в лице собственника жилья или Управляющей компании (УК) обязан до 25-го числа каждого месяца снимать показания индивидуального или внутридомового приборов учета расхода электрической энергии и передавать их до 26-го числа того же месяца экономическому субъекту сферы ЖКХ, обеспечивающему снабжение МКЖД электрической энергией. Новые документы изменили и порядок определения объема электрической энергии и других ЖКУ, израсходованных на общедомовые нужды. При этом объемы, израсходованных на общедомовые нужды ЖКУ, рассчитываются и распределяются между собственниками и нанимателями жилья пропорционально размеру общей площади жилых и нежилых помещений, находящихся в их собственности или найме. В том случае, когда в МКЖД не установлены приборы общедомового учета, объем ЖКУ для общедомовых нужд рассчитывается по нормативам, которые устанавливаются региональными или муниципальными органами самоуправления на основании методики, утвержденной Правительством РФ.

Как известно ЖКУ относятся к платным услугам и на этом основании на них распространяется действие Приказ Росстата №234 от 26 июня 2013 года (3), в котором утверждена методология учета платных услуг для органов статистики. Для унификации учета платных услуг понятие ЖКУ в этом документе разделено на коммунальные и

жилищные услуги. В соответствии с этим Приказом, к коммунальным услугам относятся: горячее и холодное водоснабжение; отведение сточных вод; снабжение электрической энергией; снабжение газом; обеспечение отопления. Кроме указанных выше в состав коммунальных услуг по методологии Росстата так же включены монтажные и пуско-наладочные работы, сервисный ремонт, связанный с эксплуатацией разного рода приборов учета. Нетрудно увидеть, что многие из указанных выше терминов очень часто рассматриваются в сочетании с терминами «жилищных услуг». По этой причине достаточно большое число людей фактически отождествляют жилищные и коммунальные услуги.

С позиций Приказа Росстата №234 это не совсем корректно, поскольку в соответствии с его положениями в состав жилищных услуг следует включать следующие: предоставление собственникам жилых помещений по договорам обслуживания и нанимателям жилья по контрактам социального найма и иным схожим по правовой природе договорам (например, аренды жилья из государственного или муниципального жилищного фонда); содержание общего имущества в МКЖД и проведение его текущего ремонта; проведение капитального ремонта общего имущества МКЖД; проведение ремонта и обеспечение эксплуатации лифтового оборудования МКЖД; проведение ремонта и обеспечение эксплуатации мусоропроводов МКЖД; вывоз мусора с придомовых территорий; услуги по организации управления МКЖД; услуги по обмену либо приватизации жилых помещений; организация внутридомового освещения в подъездах и других местах общего пользования; проведение уборки подъездов и придомовых территорий.

Таким образом, как по существу, так и в силу правовой природы разделение понятия ЖКУ на «коммунальные услуги» и «жилищные услуги» в отдельности не целесообразно, поскольку оба типа услуг предоставляются собственникам и нанимателям жилья как единый комплекс ЖКУ, часто одним и тем же экономическим субъектом сферы ЖКХ, например, Управляющей Компанией. Чаще всего одновременно происходит и оплата ЖКУ, поскольку для собственников и нанимателей жилья они фиксируются в одной квитанции. Поэтому разграничение рассматриваемых типов услуг на практике не всегда оправданно, поскольку ситуации, когда потребитель жилищных услуг не сталкивается с необходимостью пользоваться также и коммунальными услугами (и наоборот) возникают крайне редко. Если собственник проживает в своей квартире и пользуется водой, газом, электричеством, то с высокой долей вероятности он будет заинтересован в использовании жилищных услуг, связанных с обслуживанием, эксплуатацией и управлением МКЖД. Поэтому вполне логично жилищные и коммунальные услуги объединить в одну категорию — ЖКУ. На практике разделение этих услуг необходимо лишь при формировании данных статистической отчетности.

2. Общие и специфические свойства ЖКУ.

Предоставлением ЖКУ в современных условиях, как правило, занимаются специализированные экономические субъекты сферы ЖКХ, характер основной хозяйственной деятельности которых связан с поддержанием МКЖД, оборудования жилых и нежилых помещений, приборов учета расхода ресурсов, сетевых коммуникаций и других объектов коммунального назначения в надлежащем техническом состоянии для обеспечения комфортных условий проживания собственников и нанимателей жилья в соответствии с действующими нормативами. При этом под ЖКУ принято понимать комплекс услуг, направленных на удовлетворение потребностей собственников и нанимателей жилья и связанных со снабжением жилых помещений всеми видами ресурсов, а также обеспечением эксплуатации, управления и текущего обслуживания жилищного фонда.

К характерным особенностям предоставления ЖКУ экономическими субъектами сферы ЖКХ относятся следующие:

- 1) принадлежат к группе жизненно важных услуг, обеспечивающих населению комфортные условия для проживания;
- 2) имеют высокую социальную значимость;
- 3) не могут быть заменены другими видами услуг;
- 4) процесс предоставления ЖКУ не сопровождается созданием новых продуктов и технологий, но в ходе его осуществления возможно изменение качественных характеристик ранее созданных продуктов.

Одновременно с набором характерных свойств, которые присущи практически всем видам услуг, ЖКУ обладают рядом специфических свойств, характерных только для экономических субъектов сферы ЖКХ.

К свойствам ЖКУ, которыми они обладают наравне с другими видами услуг, относятся следующие:

- 1) отсутствие вещественной формы и возможности осязаемости;
- 2) наличие свойства полезности, которое связано с удовлетворением потребности собственников и нанимателей жилья в надлежащей эксплуатации, текущем обслуживании и управлении жилищным фондом;
- 3) наличие свойства ценности, которое выражается в готовности собственников и нанимателей жилья оплачивать ЖКУ в зависимости от объемов их потребления и по установленным тарифам;
- 4) наличие общественно-полезного значения оказания ЖКУ собственникам и нанимателям жилья с позиций оценки хозяйственной деятельности экономических субъектов сферы ЖКХ.

Специфику ЖКУ, связанную с хозяйственной деятельностью экономических субъектов сферы ЖКХ, характеризуют следующие свойства:

- 1) постоянство потребления, которое отличает ЖКУ от многих других видов услуг, потребляемых человеком и носящих эпизодический характер;

Любое ограничение доступности ЖКУ посредством увеличения цен и тарифов не приведет в действие рыночный механизм спроса и предложения, а сделает цены и тарифы инструментом социальной дискриминации населения.

- 2) обезличенная (применительно к услугам муниципального назначения, таким как уборка улиц, наружное освещение, содержание и ремонт зданий и др.) и коллективная (применительно к услугам по эксплуатации, текущему обслуживанию и управлению МКЖД) формы предоставления;

- 3) сезонность и неравномерность потребления во времени отдельных видов ЖКУ;

Потребление отдельных видов ЖКУ может изменяться в зависимости от факторов сезонности и размера жилого помещения, а также уровня доходов и личных предпочтений собственников и нанимателей жилья. При этом динамика потребления ЖКУ имеет неценовую природу и по этой причине не может оказывать существенное влияния на изменение их стоимости для конечных потребителей.

- 4) незаменимость подавляющего большинства видов ЖКУ, которая проявляется в том, что собственники и наниматели жилья не могут сокращать их потребление или вовсе отказываться от ЖКУ при повышении тарифов и, наоборот, увеличивать потребление ЖКУ в случае снижения тарифов;

Более вероятно, что потребители будут сокращать другие расходы, но не станут отказываться от обеспечения своего жилья горячей и холодной водой, теплом, газом, электрической энергией. Незаменимость большинства видов ЖКУ связана с материальным положением собственников и нанимателей жилья. Она формирует рыночный спрос на ЖКУ.

5) надежность практически всех видов предоставляемых ЖКУ, которая проявляется в бесперебойной поставке и обеспечении доступности услуг для собственников и нанимателей жилья в любое время, когда у них возникает потребность в тех или иных видах ЖКУ;

6) индивидуальность практически всех видов ЖКУ, которая обусловлена тем обстоятельством, что потребности собственников и нанимателей жилья в тех или иных видах услуг фактически всегда превышают имеющиеся у экономических субъектов сферы ЖКХ технологические возможности для их предоставления;

7) качество ЖКУ проявляется в возможности удовлетворения собственников и нанимателей жилья различными видами услуг в полном объеме и в любое время суток;

Для достижения качества ЖКУ все системы инженерного обеспечения рассчитываются таким образом, чтобы они могли доставить до конечных потребителей производимые в различные периоды времени объемы ЖКУ, которые должны точно соответствовать объемам фактической потребности в них [1]. По этой причине рынок ЖКУ будет всегда равновесным. Независимо от объемов ЖКУ, реализуемых в различные периоды времени, спрос и предложение на этом рынке должны стремиться к равновесию.

8) локальность потребления и отсутствия возможности свободы выбора обусловлены стационарностью основных фондов экономических субъектов сферы ЖКХ, а также жесткой взаимной зависимостью процессов производства и потребления большинства видов ЖКУ.

Приведенные выше состав и содержание общих и специфических свойств ЖКУ являются основанием для обоснования их экономической сущности применительно к хозяйственной деятельности экономических субъектов сферы ЖКХ.

3. Обоснование экономической сущности ЖКУ.

В современном понимании ЖКУ как экономическая категория выражает взаимоотношения между собственниками и нанимателями жилья и экономическими субъектами сферы ЖКХ по вопросам производства, распределения и потребления специфического по своему содержанию и формам представления комплекса ЖКУ, непосредственно связанных с функционированием сферы ЖКХ. При этом реализация конкретных видов ЖКУ собственникам и нанимателям жилья предполагает со стороны экономических субъектов сферы ЖКХ производство полного цикла работ, направленных на получение конечного результата их хозяйственной деятельности. В его состав входят работы по эксплуатации, текущему обслуживанию и управлению МКЖД, техническому обслуживанию инженерных систем, конструктивных элементов МКЖД и проведению их ремонта, независимо от того выполняются эти работы одним или несколькими экономическими субъектами сферы ЖКХ.

Поскольку экономические отношения в сфере ЖКХ являются составной частью производственных отношений в результате хозяйственной деятельности всех субъектов российской экономики, то экономическую сущность ЖКУ можно определить как совокупность процессов, отношений и связей, возникающих по поводу удовлетворения потребностей собственников и нанимателей жилья. Сторонами этих отношений выступают, с одной стороны, собственники и наниматели жилья, а с другой — экономические субъекты сферы ЖКХ, деятельность которых направлена на предоставление широкого спектра ЖКУ надлежащего качества. Деятельность экономических субъектов сферы ЖКХ имеет выраженный социально значимый характер, что является дополнительным фактором для усиления ответственности муниципальных органов власти за обеспечение собственников и нанимателей жилья качественными ЖКУ в необходимых объемах, а также за регулирование процессов их производства, потребления и своевременной оплаты.

Таким образом, экономическая сущность ЖКУ выражается в обеспечении экономическими субъектами сферы ЖКХ установленных технических и санитарных требований к текущему состоянию, воспроизводству эксплуатационного ресурса и

улучшению других качественных показателей жилищного фонда, а также доставки до жилых помещений МКЖД всех видов ресурсов, необходимых для удовлетворения потребностей собственников и нанимателей жилья. На этом основании можно утверждать, что все ЖКУ представляют собой конечный результат общественно значимой деятельности экономических субъектов сферы ЖКХ.

Инициатором предоставления ЖКУ для приватизированного жилищного фонда выступают управляющие компании (УК) или товарищества собственников жилья, а для муниципального жилищного фонда — муниципалитет через привлечение УК. При этом непосредственными поставщиками ЖКУ могут выступать как частные так и муниципальные предприятия и организации, являющиеся экономическими субъектами сферы ЖКХ. Предоставление всех ЖКУ осуществляется на основании утвержденных нормативно-правовых актов и договоров, однако, для конкретных процедур их предоставления соответствующие нормативно-правовые акты и регламенты пока еще не разработаны. Данное обстоятельство влечет за собой необходимость решения многих проблем, связанных с некачественным предоставлением ЖКУ собственникам и нанимателям жилья, а также с их несвоевременной оплатой последними при возникновении конфликтных ситуаций. Однако поиск путей их решения выходит за рамки данного исследования.

Заключение

Проведенные исследования позволили получить следующие научно-значимые результаты: определены важность и значимость сферы ЖКХ для развития российской экономики; проведен краткий анализ действующего порядка предоставления комплекса ЖКУ собственникам и нанимателям жилья; выявлены принципиальные отличия общих и специфических свойств ЖКУ; обоснована экономическая сущность ЖКУ, которая связана с их предоставлением собственникам и нанимателям жилья экономическими субъектами сферы ЖКХ.

Полученные результаты могут быть использованы в деятельности экономических субъектов сферы ЖКХ, непосредственно связанной с предоставлением ими собственникам и нанимателям жилья комплекса ЖКУ. Обоснование экономической сущности жилищно-коммунальных услуг позволит экономическим субъектам сферы жилищно-коммунального хозяйства повысить качество их предоставления конечным пользователям после проведения комплексной модернизации и внедрения инновационных технологий управления инфраструктурой этой сферы.

Исследование выполнено при финансовой поддержке Российского фонда фундаментальных исследований, проект №17-02-50004а(ф) «Инновационные технологии, механизмы, модели и инструментарий ресурсосбережения и повышения качества жилищно-коммунальных услуг как основа комплексной модернизации сферы ЖКХ».

Источники:

- (1). Статистический сборник «Жилищное хозяйство в России - 2016» [Электронный ресурс]. URL: <http://www.gks.ru> (дата обращения 16.05.2017).
- (2). Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (в ред. от 27.02.2017) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»).
- (3). Приказ Росстата №234 от 26 июня 2013 года «Об утверждении официальной статистической методологии формирования официальной статистической информации об объеме платных услуг населению в разрезе видов услуг».

Список литературы:

1. Ларин С. Н., Хрусталеv Е. Ю. Повышение качества жилищно-коммунальных услуг как основная цель комплексной модернизации сферы ЖКХ // Политематический научный электронный журнал КубГАУ. 2017. №2 (126). Режим доступа: <http://ej.kubagro.ru/2017/02/pdf/06.pdf>. DOI: 10.21515/1990-4665-126-006.

References:

1. Larin, S. N., & Khrustalyov, E. Yu. (2017). Povyshenie kachestva zhilishhno-kommunalnyh uslug kak osnovnaja cel kompleksnoj modernizacii sfery ZhKH. *Politematicheskii nauchnyi elektronnyi zhurnal KubGAU*, (2), doi:10.21515/1990-4665-126-006

*Работа поступила
в редакцию 11.05.2017 г.*

*Принята к публикации
15.05.2017 г.*

Ссылка для цитирования:

Ларин С. Н. Жилищно-коммунальные услуги: специфические свойства и экономическая сущность // Бюллетень науки и практики. Электрон. журн. 2017. №6 (19). С. 231-238. Режим доступа: <http://www.bulletennauki.com/larin> (дата обращения 15.06.2017).

Cite as (APA):

Larin, S. (2017). Housing and utility services: specific properties and economic essence. *Bulletin of Science and Practice*, (6), 231-238